

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA QUARTA EMISSÃO DE COTAS DO

TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.548.288/0001-5

Código ISIN das Cotas: BRTRXFCTF003

Código de Negociação das Cotas na B3: TRXF11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Híbrido



Administrador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, São Paulo - SP

Gestor

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Rua Gomes de Carvalho nº 1.507, 6º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-005, São Paulo - SP

Nos termos do disposto no artigo 53 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), o TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), regido por seu regulamento ("Regulamento"), a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de Administrador (conforme abaixo definido) do Fundo, a TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA., na qualidade de Gestor (conforme abaixo definido) do Fundo e a GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrito no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder"), o BANCO SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Saфра" em conjunto com o Coordenador Líder, simplesmente "Coordenadores da Oferta"), comunicam que foi requerido perante a CVM, em 03 de setembro de 2020, o registro da oferta pública de distribuição primária de até 3.920.000 (três milhões, novecentos e vinte mil) de cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), em classe e série únicas, da quarta emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "Emissão", respectivamente), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 97,11 (noventa e sete reais e onze centavos) ("Preço de Emissão"), sem considerar a taxa de distribuição primária, definido nos termos da alínea "a" do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de agosto de 2020, totalizando inicialmente R\$ 380.671.200,00 (trezentos e oitenta milhões, seiscentos e setenta e um mil e duzentos reais), e, no mínimo, R\$ 29.133.000,00 (vinte e nove milhões, cento e trinta e três mil reais). O Montante Inicial poderá, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, ser aumentado em razão da emissão de Lote Adicional (conforme definida no Anexo I) equivalente a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial. ("Montante Inicial da Oferta"), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Oferta", respectivamente), sob a coordenação e estruturação dos Coordenadores da Oferta. O Preço de Emissão poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5 (quinto) dia útil do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão"). O preço de emissão atualizado deverá corresponder ("Preço de Emissão Atualizado"): (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo nos 10 (dez) pregões imediatamente anteriores à divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, descontado 7% (sete por cento), sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão; ou (ii) o valor patrimonial da cota no dia útil imediatamente anterior à divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, o que for menor. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Emissão Atualizado. Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização do Preço. Será cobrada uma taxa de distribuição de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão ou sobre o Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso ("Taxa de Distribuição Primária"), inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de estruturação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; e (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos item "(a)" acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente e nos demais itens, o Fundo arcará com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens "(a) a (f)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Assim sendo, o valor total a ser pago pelo Investidor, corresponde ao Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição"). Considerando o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição é de R\$ 101,21 (cento e um reais e vinte e um centavo).

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido), e no "Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Quarta Emissão de Cotas do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto Preliminar", sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

1. O FUNDO

1.1. Regulamento: A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral da Administradora, em 21 de agosto de 2017, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.302.722, em 21 de agosto de 2017. O Regulamento foi alterado: **(i)** em 25 de agosto de 2017, o qual se encontra registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.303.034, de 28 de agosto de 2017; **(ii)** em 17 de julho de 2019, o qual se encontra registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.348.796, de 18 de julho de 2019; e **(iii)** em 1º de agosto de 2019, o qual se encontra registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.350.021, de 6 de agosto 2019 (“**Regulamento**”).

1.2. Emissões Anteriores: Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a primeira emissão de Cotas, encerrada em 21 de janeiro de 2020, composta por até 2.600.000 (dois milhões e seiscentas mil) Cotas, pelo valor unitário na Data de Emissão de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de até R\$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), tendo sido subscritas e efetivamente integralizadas 1.868.966 (um milhão, oitocentas e sessenta e oito mil, novecentas e sessenta e seis) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 186.896.600,00 (cento e oitenta e seis milhões, oitocentos e noventa e seis mil e seiscentos reais). As Cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos.

1.2.1. O Administrador aprovou em 15 de abril de 2020 a realização da distribuição pública da Segunda Emissão de Cotas, composta por até 8.500.000 (oito milhões e quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 96,00 (noventa e seis reais) cada cota, totalizando até R\$ 816.000.000,00 (oitocentos e dezesseis milhões de reais), e no mínimo, R\$ 1.008.000,00 (um milhão e oito mil reais), sob o regime de esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476. A oferta pública de distribuição das Cotas da Segunda Emissão foi encerrada em 16 de julho de 2020, tendo sido subscritas e integralizadas 2.420.427 (dois milhões, quatrocentas e vinte mil, quatrocentas e vinte e sete) Cotas, com valor unitário de R\$ 97,60 (noventa e sete reais e sessenta centavos), considerando o Custo Unitário da Oferta (conforme definido no Suplemento da Oferta Restrita), totalizando um montante de R\$ 236.233.675,20 (duzentos e trinta e seis milhões, duzentos e trinta e três mil, seiscentos e setenta e cinco reais e vinte centavos).

1.2.2. O Administrador aprovou em 22 de julho de 2020 a realização da distribuição pública da Terceira Emissão de Cotas, composta por até 2.000.000 (dois milhões) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada cota, totalizando até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), e no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sob o regime de esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476. A oferta pública de distribuição das Cotas da Terceira Emissão foi encerrada em 25 de setembro de 2020, tendo sido subscritas e integralizadas 293.602 (duzentos e noventa e três mil, seiscentos e duas) Cotas, com valor unitário de 103,15 (cento e três reais e quinze centavos), considerando o custo unitário da oferta, totalizando um montante de R\$ 30.285.046,30 (trinta milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, quarenta e seis reais e trinta centavos)

1.3. Administração do Fundo: Na data deste Aviso ao Mercado, o Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“**Administrador**”).

1.3.1. Escrituração e Custódia das Cotas: Na data deste Aviso ao Mercado, o escriturador contratado pelo Fundo é o Administrador, conforme acima qualificado, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Novas Cotas do Fundo. (“**Escriturador**”). A instituição financeira que prestará o serviço de custódia também será o Administrador.

1.3.2. Auditoria Independente: Na data deste Aviso ao Mercado, o auditor independente contratado pelo Fundo é a GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, CEP 01311-000, inscrita no CNPJ sob nº 10.830.108/0001-65 (“**Auditor Independente**”).

1.4. Gestão do Fundo: **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.864, expedido em 04 de agosto de 2011, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho nº 1.507, 6º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, contratada pelo Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472 (“**Gestor**”).

1.5. Consultor Imobiliário: **TRX Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.507, 6º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.199.365/0001-20.

1.6. Para maiores informações sobre o Fundo, consulte o Regulamento e a Seção “2. Sumário do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, na página 39 do Prospecto Preliminar e o item 17 abaixo.

2. OFERTA

2.1. A Oferta consistirá na distribuição pública primária de inicialmente 3.920.000 (três milhões, novecentos e vinte mil) de Novas Cotas, totalizando um montante de até R\$ 380.671.200,00 (trezentos e oitenta milhões, seiscentos e setenta e um mil e duzentos reais), sob o regime de melhores esforços, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, em condições que assegurem tratamento justo e equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, observado o montante mínimo da Oferta equivalente à subscrição de no mínimo de 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, que considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido) correspondem ao valor total de R\$ 29.133.000,00 (vinte e nove milhões, cento e trinta e três mil reais) (“**Montante Mínimo da Oferta**”).

2.2. As Novas Cotas serão emitidas em classe única, não existindo diferença acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas, por intermédio dos Coordenadores e por corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta (“**Participantes Especiais**”) e, quando aplicável e em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”).

2.3. A distribuição de Novas Cotas será realizada em regime de melhores esforços pelos Coordenadores da Oferta e pelas Instituições Participantes da Oferta.

2.4. Registro da Oferta na CVM e na ANBIMA: A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. A Oferta também será registrada neste órgão, em atendimento ao disposto no “**Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros**” vigente desde de 20 de julho de 2020.

2.5. Negociação das Cotas: As Novas Cotas da Oferta serão **(i)** distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e **(ii)** negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, **não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo**, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e **se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o comunicado pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.**

2.6. Público-Alvo: Poderão adquirir Novas Cotas do Fundo Investidores Institucionais (conforme abaixo definido) e Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), que aceitem os riscos inerentes ao investimento, desde que a aquisição de Novas Cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo aos Coordenadores da Oferta e às demais Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), se for o caso, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes ("**Investidores**"). Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

2.6.1. São considerados **Investidores Institucionais** no âmbito da Oferta as pessoas jurídicas, os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, carteiras administradas discricionárias, bem como pessoas jurídicas não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada ("**Investidores Institucionais**").

2.6.2. São considerados **Investidores Não Institucionais** no âmbito da Oferta os Investidores pessoas físicas ("**Investidores Não Institucionais**").

2.6.3. Na Oferta Institucional, serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

2.7. Os Investidores Não Institucionais poderão realizar a sua reserva de Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido) junto aos Coordenadores da Oferta ou junto às demais Instituições Participantes da Oferta mediante o preenchimento de formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretirável, exceto nas circunstâncias ali previstas, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor ("**Pedido de Reserva**"), no período entre 01/12/2020 e a data estimada de 08/12/2020, inclusive ("**Período de Reserva**"). A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação (conforme definido abaixo), observados os procedimentos operacionais da B3. A Data de Liquidação das Novas Cotas está prevista para ocorrer em 14/12/2020 ("**Data de Liquidação**").

2.8. Pessoas Vinculadas: São consideradas como pessoas vinculadas no âmbito da Oferta os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: **(i)** controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, pessoas físicas ou jurídicas e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("**Pessoas Vinculadas**").

2.9. Contrato de Distribuição: Por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*" a ser firmado entre o Fundo, o Coordenador Líder, o Safra Assessoria (conforme qualificado no Prospecto Preliminar), Plural (conforme qualificado no Prospecto Preliminar) e o Gestor, o Fundo, representado por seu Administrador, contratará o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público-alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo ("**Contrato de Distribuição**").

3. AUTORIZAÇÕES



3.1. A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada pelo Ato particular do Administrador realizado em 08 de outubro de 2020, o qual foi registrado junto ao 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob nº nº 1372221, em 09 de outubro de 2020, por meio do qual a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados, nos termos do Regulamento.

4. MODALIDADES DE OFERTAS



4.1. Direito de Preferência: É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Ato do Administrador, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,85533586661. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante aos Coordenadores da Oferta.

4.1.1. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: **(i)** por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

4.1.2. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Emissão Atualizado. Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização de Preço.

4.1.3. Para mais informações acerca do Direito de Preferência, ver seção "4. Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência" na página 69 do Prospecto Preliminar.

4.2. Oferta Não Institucional: Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, observado que os Coordenadores da Oferta destinarão aos Investidores Não Institucionais, inicialmente de 1.568.000 (um milhão, quinhentas e sessenta e oito) Cotas, ou seja, 40% (quarenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo certo que os Coordenadores da Oferta, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta acrescido das Cotas do Lote Adicional, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição. Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Reserva, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta ("**Oferta Não Institucional**").

4.3. Oferta Institucional: Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, respeitado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional" na página 80 do Prospecto Preliminar ("**Oferta Institucional**").

5. APLICAÇÃO MÍNIMA INICIAL OU INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR



5.1. Cada Investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 1.012,10 (mil e doze reais e dez centavos), considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária (ou R\$ 971,10 (novecentos e setenta e um reais e dez centavos), considerando o Preço de Emissão e desconsiderando a Taxa de Distribuição Primária) ("**Investimento Mínimo por Investidor**" ou "**Aplicação Mínima Inicial**"). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo.

6. PROCEDIMENTO DA OFERTA



6.1. Após a divulgação do Aviso ao Mercado, a disponibilização do Prospecto Preliminar ("**Prospecto**"), a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Novas Cotas, por meio: **(i)** da Oferta Não Institucional, destinada aos Investidores Não Institucionais; e **(ii)** da Oferta Institucional, destinada aos Investidores Institucionais, somente pelos Coordenadores da Oferta.

6.2. Procedimento da Oferta Não Institucional: Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas, deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Reserva, o(s) qual(is) será(ão) de forma cumulativa, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será considerado o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ter sido cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

6.3. Na Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, os Coordenadores da Oferta destinarão aos Investidores Não Institucionais, inicialmente de 1.568.000 (um milhão, quinhentas e sessenta e oito) Cotas, ou seja, 40% (quarenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo certo que os Coordenadores da Oferta, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta acrescido das Cotas do Lote Adicional, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição.

6.4. Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irratável, exceto pelo disposto abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(a) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: **(i)** da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: **(1)** o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou **(2)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1).

a.1) Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor.

a.2) Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da do Anúncio de Encerramento.

(b) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, incluindo o valor da Taxa de Distribuição Primária e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10h00 (dez horas) do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo).

(c) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11h00 (onze horas) da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta.

(d) até as 16h00 (dezesseis horas) da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Valor Nominal Unitário, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas acima e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

(e) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

(f) Os Investidores Não Institucionais devem indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertadas (considerando as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

6.5. Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Reserva, conforme o caso, enviarão o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 118 DO PROSPECTO PRELIMINAR.

6.6. Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Reserva, conforme o caso, enviarão o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva.

6.7. Os Coordenadores da Oferta destinarão aos Investidores Não Institucionais, inicialmente de 1.568.000 (um milhão, quinhentas e sessenta e oito) Cotas, ou seja, 40% (quarenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo certo que os Coordenadores da Oferta, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta acrescido das Cotas do Lote Adicional, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição. Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 40% (quarenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional os Coordenadores da Oferta, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: **(i)** cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Cotas que vier a ser objeto dos Pedidos de Reserva; e **(ii)** uma vez atendido o critério descrito no subitem “i”, acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, a critério do Coordenador Líder, conforme acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, a critério do Coordenador Líder, conforme acima), observando-se o montante de Cotas da Emissão indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas.

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta. (“Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”).

Procedimento da Oferta Institucional

6.8. Após o término dos períodos do Direito de Preferência e do atendimento da Oferta Não Institucional, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

a) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores da Oferta, na Data de Recebimento das Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Montante Mínimo de Investimento.

b) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, nos termos do descrito no item “Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” desta seção, na página 81 deste Prospecto.

c) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta ou; **(ii)** de quantidade entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: **(1)** o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou **(2)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1).

c.1) Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor Institucional não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor.

c.2) Caso o Investidor Institucional condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data condição do Anúncio de Encerramento.

d) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar sua ordem de investimento.

e) até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores da Oferta informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o respectivo valor do investimento, incluindo o valor da Taxa de Distribuição Primária.

f) Os Investidores Institucionais integralizarão as Nova Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

6.9. As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto no item “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” da seção “Características da Oferta”, na página 84 do Prospecto.

6.10. Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e da Oferta Não Institucional, os Coordenadores da Oferta darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários. (“**Critério de Colocação da Oferta Institucional**”).

7. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL



7.1. Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas.

7.2. O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: **(i)** da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta.

7.3. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

7.4. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

7.5. No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, enquanto Investidor da Oferta e ao exercer seu Direito de Preferência, tenha condicionado, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores depositados serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8. OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL



8.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

8.2. Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da Opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança dos Coordenadores da Oferta e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.

9. ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA



9.1. Plano de Distribuição: Os Coordenadores da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar que **(i)** o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; **(iii)** os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores; e **(iv)** relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores da Oferta e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos Investidores não Institucionais.

9.2. Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, previsto para ocorrer em 09/12/2020, portanto, após o recebimento do registro da Oferta pela CVM, conduzido pelos Coordenadores da Oferta para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando o exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta, inclusive das Cotas do Lote Adicional, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 118 DO PROSPECTO.** Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, os Coordenadores da Oferta, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificarão: **(i)** se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso positivo, se haverá distribuição parcial da Oferta; se **(ii)** o Montante Inicial da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, foi atingido; e, junto ao Administrador e ao Gestor; **(iii)** se houve excesso de demanda e se haverá a emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenadores da Oferta definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

10. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA

10.1. Os Coordenadores da Oferta poderão requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar à condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

10.2. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelarem-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

10.3. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

10.4. Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

10.5. Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; **(iii)** seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento; ou **(iv)** o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta para a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou com a qual celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

10.6. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes os atos de aceitação anteriores ou posteriores e a própria Oferta, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, se for o caso, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

10.7. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

11. PRAZO DE COLOCAÇÃO

11.1. O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

12. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

12.1. O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia **(i)** do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta ou de suas respectivas partes relacionadas, **(ii)** de qualquer mecanismo de seguro, ou **(iii)** do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.

13. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

13.1. As Novas Cotas do Fundo **(i)** são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo; **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e **(vii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

13.2. Todas as Novas Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo **(a)** o Administrador ou o Gestor; **(b)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; **(c)** empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou **(iii)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

13.3. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

14. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA

14.1. Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão, na Carta Convite, ou em qualquer documento celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta, devendo cancelar todas as intenções que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ele tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial da Oferta em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por eles coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, cuja alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

15. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

16. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Evento	Etapas	Data prevista ⁽¹⁾ (2)(3)
I.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	03/09/2020
II.	Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação do Prospecto Preliminar Início das Apresentações para Potenciais Investidores (roadshow)	13/10/2020
III.	Registro da Oferta	26/10/2020
IV.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	13/11/2020
V.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	16/11/2020
VI.	Divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão	20/11/2020
VII.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	24/11/2020
VIII.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	26/11/2020
IX.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	26/11/2020
X.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	27/11/2020
XI.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	30/11/2020
XII.	Início do Período de Reserva	01/12/2020
XIII.	Encerramento do Período de Reserva – Oferta Não Institucional Data de Recebimento de Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais	08/12/2020
XIV.	Data de realização do Procedimento de Alocação	09/12/2020
XV.	Data de Liquidação da Oferta	14/12/2020
XVI.	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	12/05/2021

1. As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.
2. A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.
3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

17. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

17.1. Base Legal: O TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

17.2. Público-Alvo: O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

17.3. Objeto e Política de Investimento: O Fundo tem por objeto a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Direitos Reais"), relativos a edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica (*built-to-suit*) ou modalidade típica ("Imóveis" ou "Empreendimentos Imobiliários"). Os Imóveis serão destinados à locação com geração de renda para o Fundo. Admite-se que o investimento do Fundo nos Direitos Reais relativos aos Imóveis se dê diretamente ou indiretamente por meio da aquisição de quotas ou ações representativas do capital social de emissão de sociedades de propósito específico detentores de tais Direitos Reais ("SPE" e "Participação em SPE"), podendo essa resultar em uma posição majoritária ou minoritária nas SPEs. Para os fins deste Regulamento, Imóveis e Participações em SPE serão conjunta e indistintamente referidos simplesmente como "Ativos Imobiliários". Alternativamente, poderá ainda o Fundo adquirir os seguintes ativos (doravante referidos como "Valores Mobiliários" e em conjunto com os Ativos Imobiliários e os Ativos de Financeiros, simplesmente "Ativos":

- (a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("FII");
- (b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (c) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (d) cotas de outros FII;
- (e) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (f) letras hipotecárias;
- (g) letras de crédito imobiliário;
- (h) letras imobiliárias garantidas.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, dos Coordenadores, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC

17.4. Nos termos do Artigo 46, Parágrafo Único da ICVM nº 472/08, o Fundo, para atender suas necessidades de liquidez, poderá manter permanentemente parcela do seu patrimônio aplicada nos ativos abaixo especificados ("Valores Mobiliários"):

- (i) Títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas; e/ou
- (ii) quotas de fundos de investimento de renda fixa ou referenciado DI, sendo até 100% (cem por cento) em quotas de um mesmo fundo de investimento, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pelo Administrador ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do Gestor.

17.5. Nos termos da deliberação em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 06 de março de 2020, o Gestor foi autorizado a aplicar recursos do Fundo na aquisição de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor, nos limites permitidos pela regulamentação da CVM e pelo Regulamento do Fundo. Dessa forma, os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta poderão ser destinados à aquisição de referidos Valores Mobiliários.

17.6. Não há qualquer percentual máximo ou mínimo de participação de Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros ou Valores Mobiliários a ser respeitado pelo Gestor na aplicação dos recursos, além daqueles previstos na regulamentação da CVM.

18. REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

18.1. Taxa de Administração e Custódia: O Fundo pagará pelos serviços de administração, escrituração, controladoria, custódia e gestão, a título de Taxa de Administração o valor correspondente a (i) 1% (um por cento) ao ano considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, em qualquer dos casos observado o mínimo mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) por mês, valor este que é atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IGPM/FGV, sendo a primeira atualização devida em 14/10/2020.

18.1.1 Por mera liberalidade dos prestadores de serviço do Fundo, até 16 de julho de 2021, a Taxa de Administração poderá ser reduzida, observado o pagamento de um mínimo de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), em montante suficiente para que, neste período, o Fundo alcance a distribuição mensal de, no mínimo, R\$ 0,64 (sessenta e quatro centavos) por cota. A partir de 17 de julho de 2021 a referida subordinação cessará automaticamente e a Taxa de Administração passará a ser devida em sua integralidade, independentemente de qualquer condição e sem qualquer redução/desconto.

18.2. Taxa de Performance: Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre **(i)** o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período, corrigidos pelo Benchmark; e **(ii)** a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (R_{\text{corrigido}} - \text{Meta}_{\text{acum}}), \text{ onde:}$$

Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um *spread* de 6% a.a. (seis por cento ao ano);

Meta_{acum} = rentabilidade do *Benchmark* sobre o capital integralizado do Fundo desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e

R_{corrigido} = somatório dos rendimentos totais distribuídos pelo Fundo desde seu início, a qualquer título, corrigidos pelo *Benchmark* desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

18.2.1. A Taxa de Performance de um determinado período de apuração somente será paga caso seja superior à Taxa de Performance acumulada relativa ao último período de apuração. Na hipótese de, em um determinado período de apuração da Taxa de Performance, o resultado do cálculo da Taxa de Performance resultar em valor zero ou negativo, não será devido qualquer valor ao Gestor. A Taxa de Performance somente poderá ser paga em moeda corrente nacional.

18.3. Consultor Imobiliário: Na hipótese de aquisição de ativos em fase de construção ou a serem construídos, a **TRX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1507, 6º andar, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 22.199.365/0001-20 ("**TRX DI**"), será contratada pelo Fundo ou pelas SPEs para, na qualidade de consultor imobiliário, realizar todo o processo de desenvolvimento imobiliário dos projetos e de definição dos prestadores de serviço, que serão contratados às expensas do Fundo (tais como empresa construtora, arquitetura, publicidade, empresa de vendas/locações, empresa de gerenciamento de obra e outros fornecedores e prestadores de serviços necessários para desenvolvimento do projeto), além da definição dos prestadores de serviços de acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos empreendimentos, sendo remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs, remuneração esta que não se confunde com e não está incluída na taxa de gestão. Os prestadores de serviços definidos pela TRX DI serão remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs, na forma estabelecida nos respectivos contratos celebrados. Em relação aos serviços prestados ao Fundo e/ou às SPEs, e exclusivamente durante o período de desenvolvimento de empreendimentos em construção, a TRX DI será remunerada a título de Taxa de Desenvolvimento Imobiliário, no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento ("**CAPEX**"), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pelo Fundo para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data de emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último). Na data deste Anúncio de Início não existe nenhum imóvel em desenvolvimento, de modo que a Taxa de Desenvolvimento Imobiliário não está sendo paga.

18.4. Auditoria Independente: A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.

18.5. Demais Prestadores de Serviços: Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao avaliador, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

18.6. Demais taxas: Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

18.7. Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais: Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, os Coordenadores, a Plural, o Gestor e a Safra Assessoria, conforme o caso, farão jus a um comissionamento de 3,60% (três inteiros e sessenta centésimos por cento) ("**Comissionamento**"), a ser dividido da seguinte forma: **(i)** Comissão de Estruturação: 1,00% (um por cento) flat, incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas pelos Investidores no âmbito da Oferta, onde a Plural e o Safra receberão 0,40% (quarenta centésimos por cento) cada e o Gestor 0,20% (vinte centésimos por cento); e **(ii)** Comissão de Distribuição: 2,60% (dois virgula sessenta por cento) flat, incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas pelos Investidores no âmbito da Oferta que deverá ser pago aos Coordenadores, sendo certo que o valor referente às Novas Cotas integralizadas durante a Oferta pela base de investidores do Coordenador Líder e do Safra será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador.

18.7.1. Caso os Coordenadores desejem convidar outras instituições para participarem da Oferta, a comissão de tais participantes será descontada da comissão dos Coordenadores e poderá ser paga diretamente às referidas instituições convidadas.

18.7.2. O Safra Assessoria, a Plural e o Gestor serão responsáveis exclusivamente pela prestação dos serviços de estruturação da Oferta, sendo certo, portanto, que não realiza serviços de distribuição das Novas Cotas.

18.7.3. O Fundo pagará aos Coordenadores, ao Safra Assessoria, à Plural ou ao Gestor, conforme o caso, a remuneração acima descrita, por meio da B3, de acordo com os seus procedimentos operacionais na Data de Liquidação da Oferta, à vista em moeda corrente nacional. Caso ocorra qualquer falha operacional no âmbito da B3, o pagamento do Comissionamento deverá ser realizado mediante transferência de recursos para as contas correntes a serem indicadas pelo Coordenador Líder, pelo Safra e pela Safra Assessoria Financeira, à vista, em moeda corrente nacional, em até 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação.

18.7.4. Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo aos Coordenadores, no âmbito do Contrato de Distribuição serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão crescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

18.7.5. Será cobrada uma taxa de distribuição de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois por cento) sobre o Preço de Emissão ou sobre o Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso ("**Taxa de Distribuição Primária**"), inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, **(a)** comissão de estruturação; **(b)** comissão de distribuição; **(c)** honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; **(d)** taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; **(e)** taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; e **(f)** custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja **(1)** insuficiente para cobrir os custos previstos nos item "(a)" acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente e nos demais itens, o Fundo arcará com o valor remanescente; ou **(2)** superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens "(a) a (f)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo ("**Taxa de Distribuição Primária**").

18.8. Reservas de Contingência: Para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo, bem como despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários ou por qualquer demanda judicial, valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido Fundo.

18.9. Outros Encargos do Fundo: Para maiores informações acerca dos demais encargos do Fundo, favor observar o Regulamento do Fundo.

19. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

19.1. Este Aviso ao Mercado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Os demais anúncios, atos e/ou fatos relevantes serão divulgados apenas nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto Preliminar por meio dos *websites* do Administrador, do Fundo, dos Coordenadores da Oferta, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas:

- **Administrador**

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo - SP

At.: Rodrigo Cavalcante/Danilo Barbieri

Telefone: 3133-0360

E-mail: juridico.fundos@brltrust.com.br / funds@brltrust.com.br

Website: www.brltrust.com.br (neste *website* clicar em "Produtos", depois clicar em "FIL", escolher o em "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário" e então selecionar o "Prospecto Preliminar").

- **Coordenador Líder**

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, nº 373, 4º andar, CEP: 04571-050, São Paulo - SP

At.: Gustavo Maltauro

Telefone: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: <http://www.genialinvestimentos.com.br> (neste *website*, clicar em "ONDE INVESTIR" (no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do *website*), depois clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

- **Safra**

BANCO SAFRA S.A. E J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, CEP 01310-930, São Paulo - SP

At.: Sr. Rafael Werner

Telefone: (11) 3175-4309

E-mail: rafael.werner@safra.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste *website*, clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário - TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário" e em seguida clicar em "Prospecto Preliminar").

- **FUNDO**

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <http://www.trxf11.com.br> (neste *website*, clicar em "Menu", depois clicar em "Governança" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111 andares 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 3545-8686

Website: www.cvm.gov.br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, andares 2º, 3º e 4º, CEP 01333-010, São Paulo - SP

Telefone: (11) 2146-2000

Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte: www.cvm.gov.br (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas", acessar em "R\$ em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

Para acesso ao Prospecto Preliminar pelo Fundos.net, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

• **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO:**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - 4ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

20. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

20.1. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, dos Coordenadores da Oferta, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados neste Aviso ao Mercado, sendo que o Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta.

20.2. Este Aviso ao Mercado não constitui uma oferta de subscrição ou de venda de Novas Cotas. A Oferta está sujeita a registro perante a CVM, em conformidade com a Instrução CVM 400. Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, os Coordenadores e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto, incluindo todos os seus anexos. Os Coordenadores recomendam que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à integralização de Novas Cotas e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto e do Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE AVISO AO MERCADO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE AVISO AO MERCADO, QUANTO DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO ANÚNCIO DE INÍCIO, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

20.3. A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor. Uma decisão de investimento nas Novas Cotas da Oferta requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao Investidor uma análise detalhada dos objetivos do Fundo, mercado de atuação e os riscos inerentes aos investimentos do Fundo, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao seu perfil de investimento, dos riscos inerentes aos objetivos do Fundo e ao investimento nas Novas Cotas da Oferta. O investimento em cotas de fundos de investimento representa um investimento de risco, e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Novas Cotas, ao Fundo, ao setor da economia em que este atua, aos seus cotistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil descritos no Prospecto e no Regulamento do Fundo, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. A Oferta foi submetida à análise da CVM em 03 de setembro de 2020.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DA OFERTA A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 13 de outubro de 2020

COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR

ADMINISTRADOR

GESTOR

ASSESSOR LEGAL DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUEIRI
ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES